Plannen voor relocatie van de Hoogvliet supermarkt (Admiraal de Ruyterlaan) naar het pand van garage Stam (Bosdrift)

Inhoudsopgave

1. Aanleiding
2. Opbouw rapportage
3. Planvorming: historie en hoofduitgangspunten
   - 3.1. Context supermarkten en marktgebied
   - 3.2. Historie: mogelijkheden voor Hoogvliet om in Chatham uit te breiden
   - 3.3. Garage Stam Bosdrift
   - 3.4. Chatham Admiraal de Ruyterlaan
4. Bestemmingsplananalyse
   - 4.1. Winkelvoorziening Chatham
   - 4.2. Garagebedrijf Stam
5. Informatie, discussie en afstemming
6. Belangrijkste opmerkingen betrokkenen & omwonenden, aanpassingen van het plan
   - 6.1. Garage Stam
   - 6.2. Chatham
   - 6.3. Actuele situatie Hoogvliet Chatham
7. Participatieproces
8. Te ondernemen vervolgstappen
9. Continuering participatie en informatieverstrekking
10. Planning
11. Conclusie

Bijlagen:

I. 1a & 1b Notitie en verkeersonderzoek betreffende de uitbreiding op de huidige locatie
II. Plan: situatie en concept-plattegrond herontwikkeling garage Stam t.b.v. Hoogvliet
III. Verkeersonderzoek Goudappel update september 2023
IV. Participatie: eindverslag van De Selectie, bevindingen en suggesties van de klankbordgroep

Oktober 2023

1. Aanleiding

Deze rapportage beschrijft de wens van Hoogvliet om haar supermarkt te verplaatsen van de winkelstrip Chatham aan de Admiraal de Ruyterlaan naar het pand van garage Stam aan de Bosdrift. In de in 2017 vastgestelde detailhandelsnota is aangeven, dat er in Hilversum geen behoefte is aan nieuwe supermarkten, maar dat bestaande supermarkten -indien mogelijk en wenselijk- kunnen uitbreiden of reloceren. De Hoogvliet supermarkt in Chatham wordt hier concreet in genoemd. In het beleid wordt aangegeven dat het toekomstperspectief van de supermarkt matig is. Tevens geeft het beleid aan dat er wordt onderzocht of verplaatsing een mogelijkheid is en dat de gemeente dit traject steunt. Bij verhuizing van Hoogvliet dient voor het bestaande pand in Chatham een alternatieve invulling te komen, waarbij de bestemming supermarkt komt te vervallen.

De relocatie van Hoogvliet geeft het pand van garage Stam aan de Bosdrift een economisch krachtige nieuwe invulling. Garage Stam aan de Bosdrift is geen officiële Renault Dealer meer op deze locatie. Momenteel is het een Vakgarage waar tweedehandsauto's worden verkocht en waar onderhoud en reparaties van auto's plaatsvinden. Garage Stam zoekt elders in Hilversum en omgeving naar een adequate oplossing om de Renault rijders in Hilversum service te blijven verlenen.

De aanleiding voor het project wordt vanuit het perspectief van Hoogvliet en Stam nader omschreven.

Hoogvliet

Hoogvliet exploiteert een supermarkt in de winkelstrip Chatham aan de Admiraal de Ruyterlaan te Hilversum. De schaalgrootte van dit buurt/wijkcentrum is zeer klein. De oppervlakte van de supermarkt omvat circa 870 m2 bvo (totaal oppervlak). Behalve de supermarkt zijn er nog 5 winkelunits en 3 kiosken. Hoogvliet Beheer is eigenaar van het supermarktpand, 1 winkelpand (Slijter) en van 2 kiosken op het voorterrein (1 kiosk staat reeds leeg, leegstand 2^{e} kiosk volgt).

Hoogvliet heeft sinds geruime tijd de wens een grotere en toekomstbestendige supermarkt te exploiteren in de wijk. De huidige supermarkt voldoet niet meer aan de wensen van de consument. De winkelruimte is te klein om de supermarkt ter plaatse goed te kunnen exploiteren en haar klanten het winkelgenot en winkelkwaliteit te kunnen bieden die zij wensen en verwachten. De supermarktexploitatie ter plaatse is eindig.

De concurrentie in de omliggende wijken heeft zich wel op een toekomstbestendige exploitatie kunnen inspelen en is hierin ook door de gemeente ondersteund. In Kerkelanden is het winkelcentrum gerenoveerd en uitgebreid, waarbij zowel Albert Heijn als Lidl door relocatie in het winkelgebied sterk zijn vergroot. Ook de Albert Heijn in de nabijgelegen Heigalerij is bijna verdrievoudigd in oppervlak.

De winkelstrip Chatham, waar Hoogvliet deel van uitmaakt, is in 1958 geopend. Circa 30 jaar later is de supermarkt met ongeveer 250 m2 uitgebreid door aan de voorzijde aan te bouwen. In de afgelopen 30 jaar heeft er geen verdere uitbreiding plaatsgevonden.
Hoogvliet heeft de mogelijkheden bestudeerd om de supermarkt te vergroten. Echter, dit is niet mogelijk gebleken. In par. 3.1 en in de bijlagen Ia en Ib wordt hierop nader ingegaan.

Recentelijk is in de supermarkt -noodgedwongen- een beperkte interne verbouwing uitgevoerd. Investeringen waren noodzakelijk om de supermarkt geopend te blijven houden. Hierop wordt nader ingegaan in par. 6.3.

***Samenvattend**: de huidige locatie van de Hoogvliet supermarkt heeft geen toekomstperspectief en de exploitatie is eindig. Hoogvliet zoekt reeds geruime tijd naar mogelijkheden een toekomstbestendige en levensvatbare supermarkt te exploiteren in de wijk (Zeeheldenkwartier-Bloemenkwartier Zuid en Hoogt van 't Kruis = de buurten ten zuiden van de Diependaalselaan). De gemeente steunt dit streven, deze situatie wordt onderschreven in het beleid.*

Garage Stam

Het pand van garage Stam aan de Bosdrift is gebouwd in 1962. In 1969 is de garage uitgebreid aan de achterzijde. Oorspronkelijk was er ook een benzinestation, dat echter in 1989 is gesloten.

Door reorganisaties in de auto-industrie is het aantal verkooppunten sterk gereduceerd. Ook bij het onderhoud heeft een sanering plaatsgevonden, aangezien auto's veel minder onderhoud vragen met als gevolg dat onderhoudspunten worden geconcentreerd en daarmee gereduceerd.
Bovendien zijn moderne autoverkooppunten en garages voor onderhoud niet (meer) gevestigd in woonbuurten.

***Samenvattend**: garage Stam is in Hilversum/'t Gooi op zoek naar een adequate oplossing om de Renault rijders in Hilversum service te blijven verlenen. De huidige garage is momenteel een Vakgarage, waar tweedehandsauto's worden verkocht en onderhoud/reparaties plaatsvinden. De garagefunctie op deze locatie is op termijn ook eindig. Herinvulling van de locatie met een Hoogvliet supermarkt is derhalve een kans op een duurzame en toekomstbestendige oplossing.*

Locaties Chatham en Stam

2. Opbouw rapportage

Deze rapportage is als volgt opgebouwd:

a. Planvorming: context, historie en hoofduitgangspunten
b. Bestemmingsplananalyse
c. Informatie, discussie en afstemming met betrokkenen
d. Belangrijkste opmerkingen betrokkenen & omwonenden, aanpassingen van het plan
e. Het participatieproces door de Selectie
f. Vervolgstappen, continuering participatie en informatieverstrekking
g. Gewenste planning

De beschrijving is overwegend chronologisch. De eerste activiteiten dateren uit 2015 – het moment dat de besprekingen en onderhandelingen tussen Hoogvliet Beheer en Stam Holding zijn begonnen.
De meest recente activiteiten betreffen de bijeenkomsten van de Klankbordgroep, als onderdeel van het participatieproces. Om dit participatieproces professioneel vorm te kunnen geven is Organisatie en Adviesbureau de Selectie ingeschakeld.

Gedurende het gehele proces is het project meermalen op diverse onderdelen aangepast en is er ook ondersteunend onderzoek uitgevoerd door derden, zoals bijvoorbeeld verkeersonderzoek door Goudappel. Dit doorkruist in een aantal situaties de chronologische opbouw van de rapportage.

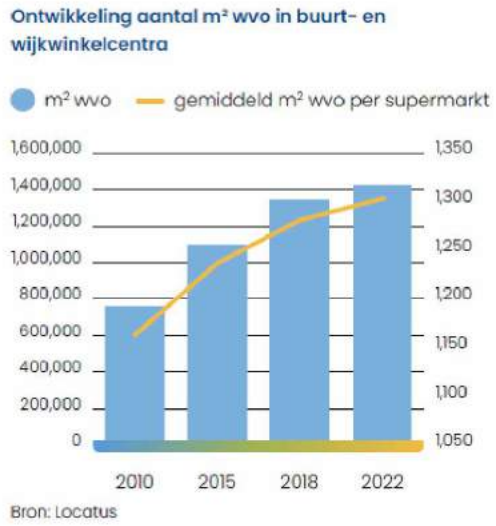
Artist Impressie Hoogvliet -garage Stam

3. Planvorming : historie en hoofduitgangspunten

3.1 . Context supermarkten en marktgebied

Schaalvergroting is in het supermarktlandschap aan de orde van de dag. Consumenten wensen tegenwoordig steeds uitgebreider assortiment en meer winkelgenot zoals ruime kassapartijen en bredere gangpaden. Ook winkelcomfort wordt steeds belangrijker, denk hierbij aan prettige klantbeleving en adequate parkeervoorzieningen. Een supermarkt heeft tegenwoordig tenminste 1.100 m² winkelvloeroppervlak (wvo) nodig om een rendabele exploitatie neer te kunnen zetten. Deze schaal is nodig om een formuleconcept te kunnen presenteren dat aansluit op de klantbehoefte van de consument.

Nederland telt echter nog veel supermarkten met een wvo van 800 tot 1.000 m². Circa 30% van de supermarkten in buurt- en wijkwinkelcentra valt in deze oppervlaktegrootteklasse. De behoefte om het winkelvloeroppervlak van deze supermarkten te vergroten is groot. Zonder vergroting staat een toekomstbestendige exploitatie onder toenemende druk en daarmee ook de maatschappelijke functie van de supermarkt in de wijk of buurt.



Bron: Locatus

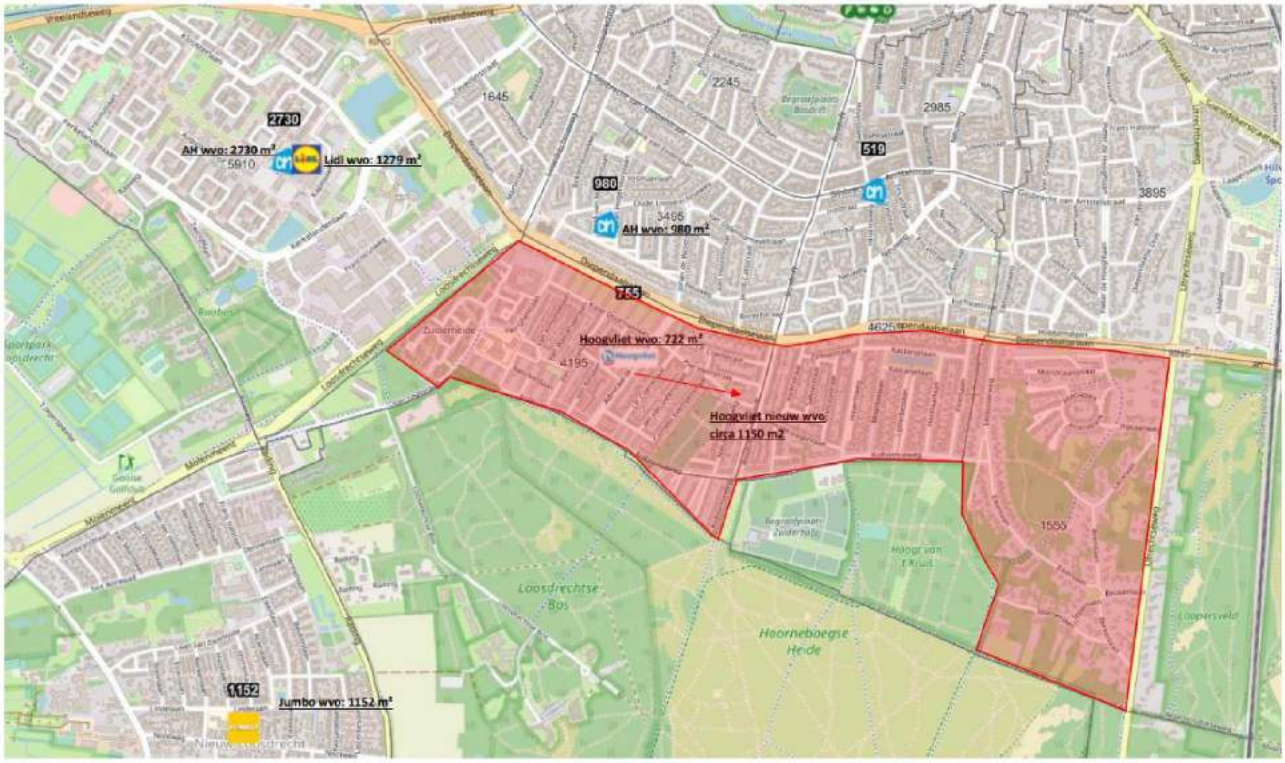
Online als aankoopkanaal voor levensmiddelen wint aan terrein en concurreert in toenemende mate met de fysieke supermarkten. Dit geldt met name voor supermarkten die op een te beperkte schaalgrootte opereren en onvoldoende kunnen inspelen op de behoefte van de klant. Daarmee zet 'online' indirect ook de positie van buurtwinkelcentra onder druk. Om de concurrentiekracht van de fysieke supermarkt ten opzichte van 'online' te vergroten is het van belang dat fysieke supermarkten de ruimte krijgen om met een grotere winkel en aantrekkelijke versafdelingen hun exploitaties toekomstbestendig te maken.

De supermarkten in Hilversum voldoen inmiddels grotendeels aan de hedendaagse eisen. Hoogvliet in Chatham vormt daarbij een van de weinige negatieve voorbeelden.

Marktgebied

Het marktgebied voor Hoogvliet betreft de buurten ten zuiden van de Diependaalselaan tussen de Loosdrechtseweg en de Utrechtseweg. Het betreft de buurten Zeeheldenkwartier (4.210 inwoners-2023, Bloemenkwartier (zuidelijk deel, ca 2.300 inwoners-2023) en in iets mindere mate de buurt 't Hoogt van 't Kruis (1.555 inwoners-2023). In totaal: bijna 8.100 inwoners. Lang niet al deze inwoners zijn gericht op een supermarkt aan de Bosdrift, dit vanwege het feit dat Winkelcentrum Kerkelanden een wijkoverstijgende functie heeft vanwege haar sterke en volledige aanbod.

In onderstaande gemarkeerde gebied is Hoogvliet de enige supermarkt. De meeste supermarkten in naburige wijken zijn in de afgelopen jaren uitgebreid en winkelcentra zijn opgeknapt. Zie onderstaande kaart. Het onderstreept de noodzaak voor een grotere supermarkt in het gebied ten zuiden van de Diependaalselaan.



Zeeheldenkwartier , Bloemenkwartier-Zuid en 't Hoogt van 't Kruis met totaal ca. 8.100 inwoners; Omliggende supermarkten met oppervlakte in wvo (=verkoopvloeroppervlak). WVO Hoogvliet op locatie Bosdrift bedraagt circa 1150 m2 wvo.

3.2. Historie: mogelijkheden voor Hoogvliet om in Chatham uit te breiden

De wens voor een grotere supermarkt bestaat al bijna 20 jaar. Daarbij zijn meermalen de mogelijkheden bestudeerd om ter plaatse uit te breiden. Telkens werd de conclusie getrokken, dat uitbreiding ter plaatse vanuit meerdere oogpunten onhaalbaar was. Om toch enigszins aan de ruimtebehoefte tegemoet te komen zijn 2 garageboxen aangekocht, die (losstaand van de supermarkt) als magazijn functioneren. Dit is natuurlijk een onwenselijke situatie.

Een aantal gemeenteraadsleden en buurtbewoners hebben verzocht de mogelijkheden tot uitbreiding nader te onderzoeken. Dat is in 2020 nogmaals uitgebreid gedaan om een beter inzicht te verschaffen in de (on)mogelijkheden. In totaal zijn er 7 varianten bestudeerd.
Bij 5 varianten werd het oppervlak nauwelijks vergroot en was daarom alleen al niet aanvaardbaar. De meest rigoureuze oplossing (sloop-nieuwbouw) is onhaalbaar, zowel financieel als projectmatig gezien het grote aantal partijen en personen, dat hierbij is betrokken.

Op verzoek van de gemeente is één variant – met een maximale uitbreiding tot 1265m2 bvo- diepgaander geanalyseerd. Conclusie was, dat deze maximale uitbreiding van de huidige supermarkt aan de Admiraal de Ruyterlaan niet voldoet aan de wensen en eisen van een moderne supermarkt en onvoldoende comfort biedt om goed te kunnen functioneren in de toekomst. Er is sprake van een zeer complex project met vele partijen, waarbij veel ingrijpende (verbouwings-)werkzaamheden dienen te worden verricht.
In bijlage Ia wordt dit nader toegelicht. Belangrijkste punten:

- het trappenhuis voor de bovenwoningen dient te worden verplaatst
- een (van de twee) toegangswegen tot het achterterrein zal moeten worden afgesloten
- fysiek ongemak in de supermarktruimte zelf met een te geringe hoogte
- ongelijke vloerhoogtes (niet oplosbaar vanwege de ondergelegen kelders)
- vele bouwkundige elementen (schijven en vele kolommen) die een efficiënte lay-out onmogelijk maken
- om overdekte bevoorrading mogelijk te maken, dient een deel van het woongebouw te worden afgebroken
- het huidige casco kent teveel beperkingen om het pand voor een supermarkt toekomstbestendig te maken.

Ook het in 2020 uitgevoerde verkeersonderzoek van Goudappel (zie bijlage Ib) gaf eenduidig aan, dat de parkeercapaciteit, die niet kan worden uitgebreid, veel problematischer zou worden en absoluut ontoereikend zou zijn.
Kortom: het eindresultaat zou vanuit operationeel oogpunt zwaar onvoldoende zijn.

3.3. Garage Stam Bosdrift

Hoogvliet zocht al geruime tijd naar een alternatieve locatie in de omgeving van Chatham. Gebleken is dat door de wijkopbouw er weinig potentiële locaties in aanmerking komen. Er is 1 locatie gevonden welke hiervoor wel zeer geschikt is, namelijk locatie Garage Stam. Daarnaast is deze locatie op relatief korte afstand van de huidige supermarklocatie gelegen en is deze ook zeer centraal gelegen in de wijk.

De eerste contacten met garage Stam dateren van 2012. Garage Stam oriënteerde zich ook op alternatieve locaties om -zoals eerder aangegeven- Renault rijders in Hilversum service te kunnen blijven bieden. Vanaf 2015 vond er periodiek overleg plaats tussen Hoogvliet Beheer en Stam Holding ten behoeve van uitwerking van de plannen en toetsing van de haalbaarheid.

De plannen zijn in de loop der tijden op een aantal punten aangepast, mede ingegeven door reacties, opmerkingen en wensen van omwonenden en andere betrokkenen. De huidige hoofduitgangspunten van de planvorming zijn als volgt:

- Oppervlakte supermarkt: circa 1.465 m2 bvo (waarvan 50 m2 kantine op een entresol), dit bedraagt circa 1150 m2 wvo.
- Een overdekte laad- en losruimte van circa 155 m2.
- (Overdekte) bevoorrading vindt plaats aan de Nieuwlandseweg. Dagelijks gemiddeld 2 a 3 bevoorradingsbewegingen met vrachtauto's met een lengte van slechts 10 meter welke dus zeer wendbaar zijn, waarbij een volle container in het magazijn wordt geplaatst en een (grotendeels) lege container retour gaat. Retourgoederen zoals emballage, statiegeld flessen/blikjes maar ook afval wordt in deze container mee teruggenomen naar het distributiecentrum. Het bevoorradingsysteem van Hoogvliet dat op de nieuwe locatie wordt toegepast is zeer efficiënt. De bevoorrading zal sneller geschieden als in de huidige situatie op Chatham en vindt binnen plaats hetgeen minder overlast betekent.
- Kleine winkelunits: circa 290 m2 bvo ten behoeve van andere buurtwinkels.

- 55 parkeerplaatsen aan de voorzijde (Bosdrift), de Piet Heinstraat en in een parkeerkelder onder het pand. In de parkeerkelder zullen 16 parkeerplaatsen worden gemaakt, die in eerste instantie bestemd zijn voor bovenbewoners en winkelpersoneel. In vergelijking met de huidige situatie worden er 35 extra parkeerplaatsen gerealiseerd. Het aantal parkeerplaatsen aan de Bosdrift voor het pand neemt toe van 5 langsparkeerplaatsen naar 16 schuin ingestoken plaatsen. Aan de Piet Heinstraat worden 8 nieuwe plaatsen aangelegd en -zoals hierboven vermeld- zullen er in de kelder 16 plaatsen worden gerealiseerd. Het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein aan de Piet Heinstraat blijft gelijk (15). Ter vergelijking: aan de Admiraal de Ruyterlaan zijn slechts 16 plaatsen beschikbaar voor alle winkels in Chatham.

De concept-plattegronden en artist-impressies zijn weergegeven in Bijlage 2

Plattegrond/situatie Hoogvliet Bosdrift begane grond

Plattegrond/situatie Hoogvliet Bosdrift kelder : 16 parkeerplaatsen

Volgens het parkeeronderzoek van Goudappel voorziet het plan in voldoende mate aan de parkeerbehoefte. Hierop wordt nader ingegaan in par. 6.1. Het volledige rapport, dat in 2023 is geactualiseerd, zie bijlage III.

3.4. Chatham Admiraal de Ruyterlaan

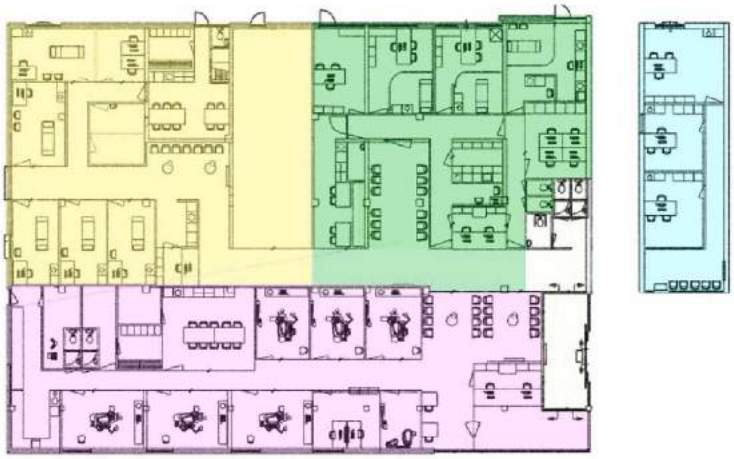
De situatie voor herontwikkeling/alternatief gebruik bij de winkelstrip Chatham lijkt in eerste aanleg gecompliceerder dan bij garage Stam. De gemeente heeft aangegeven dat de supermarktbestemming dient te vervallen voor het huidige pand als Hoogvliet verhuist naar Stam aan de Bosdrift.

Voor een mogelijke invulling wordt daarbij naar een alternatieve invulling gekeken, waarbij een aantal varianten zijn bestudeerd:

- **Transformatie** van de commerciële ruimtes naar woningbouw. De contouren en lengte- breedte verhoudingen zijn voor woningen niet goed: te diep met weinig daglichtmogelijkheden. Bovendien zal zowel aan de voorzijde als aan de achterzijde een herinrichting van het terrein moeten plaatsvinden. Met name aan de achterzijde zal dit lastig zijn, aangezien hier ook garages en bergingen zijn en de bereikbaarheid voor auto's gehandhaafd zal moeten blijven.
  Een mogelijk alternatief is de ruimte zodanig te configureren, dat zorginstanties geïnteresseerd zijn om hier woongroepen (bijvoorbeeld bij begeleid wonen) te huisvesten.
- **Herinvulling met andere functies**. Hierbij wordt met name gedacht aan sociaal-maatschappelijke functies en zorgfuncties. .

Een complicerende factor is, dat plannen voor nieuw gebruik pas concreet kunnen worden als er duidelijkheid is over de planvorming bij garage Stam.
In het verleden waren er de nodige geïnteresseerde marktpartijen in de locatie, hiervoor hebben diverse bespreken plaatsgevonden. Aangezien er destijds geen zekerheid kon worden geboden over het beschikbaar komen van het huidige supermarktpand en termijnen onzeker waren, hebben deze partijen zich, begrijpelijk, teruggetrokken en/of elders een locatie gevonden.

Zoals aangegeven in de Inleiding is Hoogvliet Beheer (als eigenaar) de mogelijkheden omtrent een her-invulling aan het verkennen. Hieruit kwam naar voren dat de locatie zich uitstekend leent voor een zorginvulling. Inmiddels is een adviesbureau ingeschakeld dat gespecialiseerd is in zorginvullingen (gezondheidscentra). Zij zijn de mogelijkheden verder aan het onderzoeken, inmiddels is er door een architect een concepttekening opgesteld.



Naar oordeel van de specialisten moet het pand voorzien worden van extra daglichttoetreding (bouwkundig geen probleem) en dan is een gezondheidscentrum op deze locatie heel goed inpasbaar. Inmiddels hebben zich al meerdere geïnteresseerde zorgpartijen gemeld. Dit betreffen onder andere huisartsenpraktijken, diverse fysiotherapeuten, aanbieders in sportrevalidatie en psychologiepraktijken. Deze aanbieders kunnen prima deel uitmaken van een gezondheidscentrum

Voor herinvulling zijn dus mogelijkheden, de gemeente Hilversum dient voor een herinvulling randvoorwaarden op te stellen.

4. Bestemmingsplananalyse

4.1. Winkelvoorziening Chatham

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan Bosdrift (2013). De winkelvoorziening Chatham heeft de bestemming Gemengd-2. De voor 'Gemengd - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

i. kantoren, al dan niet met baliefunctie;
ii. detailhandel;
iii. horeca behorende tot ten hoogste categorie A en B van de in de bijlage bij deze regels opgenomen 'Staat van Horeca-activiteiten';

en tevens voor:

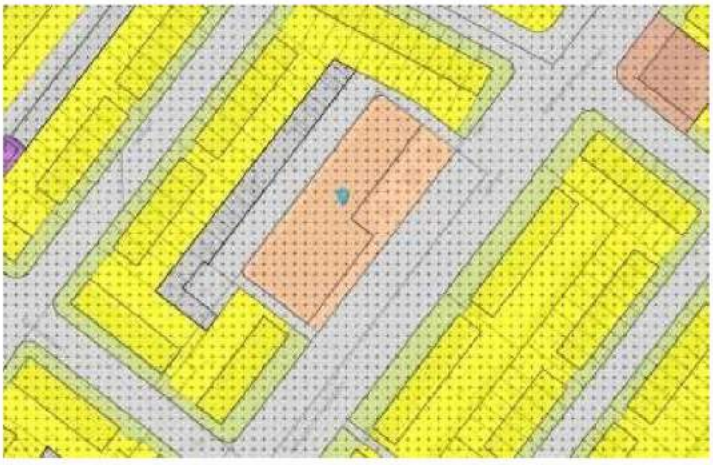
iv. wonen al dan niet in combinatie met aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteit op de verdieping;
v. ondernemingen in de creatieve industrie;

Horeca categorie A zijn horecabedrijven, die gelet op de aard en omvang ervan zowel uit functioneel als uit milieuoverwegingen niet of nauwelijks storend werken op de bestaande en/of toekomstige functies van de omgeving van deze horecabedrijven.
Horeca categorie B zijn horecabedrijven die, gelet op de aard en de omvang ervan, zowel uit functionele als uit milieuoverwegingen in geringe mate storend kunnen werken op de bestaande en/of toekomstige functies van de omgeving van deze horecabedrijven.

Bouwmogelijkheden
Er is een bouwvlak opgenomen rond de bestaande bebouwing dat volledig mag worden bebouwd. De maximale bouwhoogte is 12 meter. De kiosken staan buiten het bouwvlak.

Afwijkingsmogelijkheden
Onder de voorwaarde dat geen afbreuk wordt gedaan aan het functioneren van het winkelcentrum mag worden afgeweken van de gebruiksregels om de volgende functies mogelijk te maken:

vi. maatschappelijke voorzieningen;
vii. bedrijven behorende tot categorie 1 en 2 van de in de bijlage bij deze regels opgenomen 'Staat van Bedrijfsactiviteiten.



Uitsnede bestemmingsplan voor locatie Chatham

Het huidige bestemmingsplan voorziet niet direct in de vestiging van een maatschappelijke functie. Een maatschappelijke voorziening kan -afhankelijk van de politieke afweging- eventueel binnen de afwijkingsmogelijkheden van het bestemmingsplan passen. Zo niet, dan is een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk.

4.2. Garagebedrijf Stam

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan Bosdrift (2013). Het garagebedrijf heeft de bestemming Bedrijf met de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – motorvoertuigbedrijf'.
Op de locatie is toegestaan:

- bedrijven behorende tot categorie 1 en 2 van de in de bijlage bij deze regels opgenomen 'Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- een bedrijf dat handelt in auto's en motorfietsen, een reparatie- en servicebedrijf.

en tevens:

- ondernemingen in de creatieve industrie.

Bouwmogelijkheden

Gebouwen dienen in het bouwvlak te worden gebouwd. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd met een bouwhoogte van 13 m. Buiten het bouwvlak zijn bijbehorende bouwwerken toegestaan tot max 4 m hoog en max 30 m2 ofwel max. 15% van het bouwperceel.

Uitsnede bestemmingsplan Bosdrift voor locatie Stam

Voor de vestiging van een supermarkt is een bestemmingsplanswijziging noodzakelijk

5. Informatie, discussie en afstemming

De relocatie van de supermarkt naar de locatie van garage Stam aan de Bosdrift is een ingrijpend project. Niet alleen het garagepand krijgt een andere bestemming, ook het bestaande supermarktpand gelegen aan de Admiraal de Ruyterlaan zal met een andere functie moeten worden ingevuld.

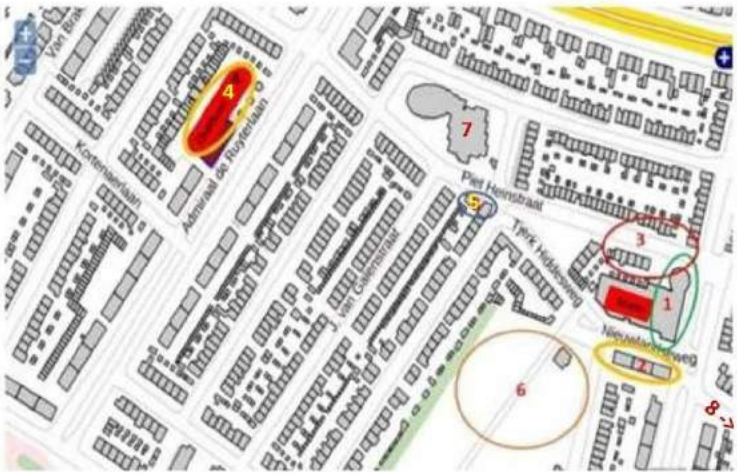
De eerste concepten van het plan om de Hoogvliet supermarkt te verplaatsen zijn gemaakt in overleg met specialisten van Hoogvliet, vastgoeddeskundigen en een architectenbureau, dat uitgebreide ervaring heeft met het ontwerp van supermarkten en andere detailhandel. Deze projectgroep trachtte al in een vroegtijdig stadium rekening te houden met eventuele discussiepunten en kwetsbare zaken.

Hoogvliet en Stam hebben in een vroegtijdig stadium reeds besloten direct omwonenden, betrokkenen en (mogelijk) belanghebbenden te informeren en te consulteren over de beoogde plannen. Hiertoe hebben in het verleden besprekingen plaatsgevonden en is overleg gevoerd met deze partijen.
Het betreft:

a. Gemeente Hilversum: ambtelijk o.a. vertegenwoordigers van Economische Zaken, Ruimtelijke Ordening, Verkeer, de buurtcoördinator; bestuurlijk: wethouder Ruimtelijke Ordening en Verkeer.
b. De VVE van de appartementen boven garage Stam aan de Bosdrift.
c. De VVE van de appartementen boven de winkelstrip Chatham aan de A.de Ruyterlaan.
d. Eigenaren en huurders van de winkelpanden in de winkelstrip Chatham.
e. Bewoners van de Piet Heinstraat (nummers 1-12), zijstraat zijkant van garage Stam.
f. Bewoners van het hoekpand Piet Heinstraat/Bosdrift (# 5.1.2.e).
g. Bewoners van de Nieuwlandseweg (# 1-35, zijkant van garage Stam).
h. Bestuur van de RK Begraafplaats St. Barbara.
i. Directie van de Montessorischool Zuid en de Goudenregenschool
j. Leden van de kerngroep van Heikracht, een buurtinitiatief binnen de wijk.

Ook met 5.1.2.e heeft overleg plaatsgevonden (eigenaren/exploitanten van de buurtsupermarkt en bezorgservice aan de Piet Heinstraat). Zij zijn in 2021 met pensioen gegaan en hebben de exploitatie van de supermarkt en de bezorgdienst beëindigd. Het personeel van 5.1.2.e is na sluiting door Hoogvliet overgenomen.

Informatie, discussie en afstemming Chatham en Stam



Bewoners

1. **Bosdrift boven Stam**
   10 appartementen (adres Nieuwlandseweg)
2. **Nieuwlandseweg**
   18 appartementen
3. **Piet Heijnstraat**
   12 woningen, incl. hoekwoning Bosdrift/Piet Heinstraat
4. **Chatham, Admiraal de Ruyterlaan**
   Appartementen, eigenaren huurders
   Winkels eigenaren-huurders
5. 5.1.2.e
   5.1.2.e 5.1.2.e supermarkt en bezorgservice
6. **RK begraafplaats St. Barbara**
   Bestuur
7. **School Montessori Zuid**
   Directie
8. **Gouden Regenschool**
   Directie

Behalve de direct betrokkenen vonden er een aantal algemene bijeenkomsten plaats:
Een inloopavond op 12 april 2017 in de Montessorischool-Zuid. Circa 4.000 huishoudens (de woonbuurten ten zuiden van de Diependaalselaan tussen de Loosdrechtseweg en de Utrechtseweg) hebben hiervoor een uitnodiging ontvangen. De informatievoorziening geschiedde middels 9 panelen en een korte videofilm over de bevoorrading. Bewoners en geïnteresseerden konden langs de panelen lopen, waarbij meerdere vertegenwoordigers van Hoogvliet en Stam aanwezig waren, die toelichting gaven, vragen beantwoordden en in discussie gingen.
Op deze avond, die bezocht werd door ruim 200 personen, waren ook vertegenwoordigers van de gemeente Hilversum aanwezig.
Bezoekers van de inloopavond konden tevens een reactie geven via een speciaal daarvoor gemaakt formulier. Men kon dit direct invullen of meenemen naar huis en de reactie per email of met de post toezenden. In totaal zijn er 22 reacties binnengekomen.

Op verzoek van de gemeente Hilversum hebben Hoogvliet en Stam vervolgens gehoor gegeven om te anticiperen op de nieuw in te voeren Omgevingswet (invoering is meermalen uitgesteld, invoering thans vastgesteld op 1-1-2024), waarin bij de beoordeling en behandeling van een bouwproject en ontwikkelingsinitiatief meer aandacht wordt gevraagd voor participatie van en met bewoners. Aangezien dit zowel voor de initiatiefnemers als de gemeente 'nieuwe materie' was, is in overleg besloten een tweetal debatavonden te organiseren. Deze vonden plaats op 8 november 2017 (ca. 45 personen) en op 18 april 2018 (ca. 30 personen).

6. Belangrijkste opmerkingen betrokkenen & omwonenden, aanpassingen plan

Gedurende het gehele proces, dat tot dusverre is doorlopen zijn er door omwonenden van locatie garage Stam en bovenbewoners van Chatham opmerkingen gemaakt, vragen gesteld en suggesties gedaan. De plannen zijn mede naar aanleiding hiervan op een aantal punten aangepast. In deze paragraaf worden de opmerkingen en de wijzigingen, indien van toepassing, beschreven.

Er zijn daarbij 2 hoofdgroepen gevormd : pand garage Stam en winkelstrip Chatham.

6.1. Garage Stam

Verkeer en veiligheid algemeen: zowel bij de inloopavond als bij de debatavonden, heeft een aantal bewoners aangegeven zich zorgen te maken over de toename van het (auto)verkeer in de buurt als Hoogvliet verhuist naar de Bosdrift. Rond het garagepand zal er sprake zijn van meer verkeer, zowel auto's als fietsers als voetgangers. Een supermarkt trekt nu eenmaal meer verkeer aan dan een garage. In de discussies werd daarbij ook de bestaande situatie ingebracht, het verkeer dat de scholen aantrok en de veiligheid van voetgangers/fietsers, in het bijzonder schoolkinderen.

Verkeersonderzoek
Bureau Goudappel heeft hiertoe een Verkeersonderzoek uitgevoerd, waarbij niet alleen de verkeerstromen en verkeersafwikkeling is onderzocht, maar ook gekeken naar het aantal te realiseren parkeerplaatsen en het bevoorradingsverkeer. Het onderzoek is in 2023 geactualiseerd op verzoek van de klankbordgroep (zie bijlage III). Gebleken is dat het verkeer voldoende kan worden afgewikkeld. Dit geldt eveneens voor de verkeersdoorstroming in de omgeving. Eventuele aanpassingen en verbeteringen in de bestaande infrastructuur worden met de gemeente besproken (mede op aangeven van omwonenden en de uitkomst van het participatieproces)

Parkeren: een aantal bewoners maakt zich zorgen over mogelijke parkeeroverlast als Hoogvliet verhuist. In samenwerking met de architect is gezocht naar de mogelijkheden het aantal parkeerplaatsen zo optimaal mogelijk in te passen. In totaal behelst het plan 55 parkeerplaatsen, waarvan 16 in de parkeerkelder onder het pand. De plaatsen in de parkeerkelder zullen aan bewoners van de bovengelegen woningen te beschikking worden gesteld (10 appartementen). De overgebleven plaatsen zijn voor het personeel bestemd. Het onderzoek van Goudappel geeft aan, dat het aantal parkeerplaatsen toereikend is (zie bijlage III). Het parkeren kan ruimschoots voldoende worden afgewikkeld.

Bevoorrading geschiedt in een speciaal daarvoor te realiseren laad- en loshof aan de Nieuwlandseweg. Over de bevoorrading van de supermarkt waren veel vragen. Deze hadden betrekking op de frequentie, de omvang van de vrachtauto's, de wijze van bevoorrading en de tijdstippen.
Ten opzichte van de huidige situatie bij garage Stam zal de bevoorradingssituatie sterk verbeteren. Bij de nieuwe supermarkt zullen complete volle containers worden geplaatst in het magazijn via een overdekt bevoorradingshof. De korte en wendbare vrachtauto's van Hoogvliet, met slechts een lengte van circa 10 meter, manoeuvreren het

bevoorradingshof in waar een volle bevoorradingscontainer wordt afgeladen en een lege container op de vrachtauto wordt geladen. Het af- en opladen van de containers vindt in een overdekt laad- en loshof plaats, wat geluidsoverlast zoveel mogelijk voorkomt. Bevoorrading vindt gemiddeld 2-3 maal plaats per dag en neemt circa 10 minuten per keer in beslag. Deze vorm van bevoorrading is onmogelijk bij de huidige supermarkt in Chatham gezien het gebrek aan ruimte en manoeuvreerruimte voor vrachtauto's. Bij de bestaande situatie te Chatham duurt de buitenbevoorrading veel langer, namelijk 30-45 minuten per keer en veroorzaakt meer (geluids-)overlast. In het verkeersonderzoek wordt hierop nader ingegaan (zie bijlage III).

De nieuwe bevoorradingssituatie ten opzichte van de huidige bevoorradingssituatie bij garage Stam levert een sterke verbetering op. Bij garage Stam vinden namelijk ook bevoorradingen plaats met grote vrachtauto's, is er geen separate bevoorradingszone aanwezig en vindt de bevoorrading buiten plaats. Al deze punten worden in de nieuwe situatie beter. Daarnaast is Hoogvliet bereid afspraken te maken over de tijdstippen van bevoorrading.

Met leden van het bestuur van de **RK begraafplaats St. Barbara** is een overeenkomst afgesloten over de bevoorrading. In het geval van een begrafenis zal de Stichting informatie doen uitgaan naar Hoogvliet, waarmee vermeden dient te worden dat bevoorrading en de aankomst van een begrafenisstoet tegelijkertijd plaatsvinden.

Voorts heeft er overleg plaatsgevonden met de schooldirecties van de **Montessori-Zuid school** en de **Goudenregenschool.** De zorgen van de school hebben betrekking op de kinderen die van en naar school lopen voor aanvang en na afloop van de schooltijden. Met de schooldirecties is overeengekomen, dat er een half uur voor én een kwartier na aanvang en een half uur voor én na einde van de lessen geen bevoorradingsauto's van Hoogvliet zullen aan- of afrijden.

Onderdoorgang: Oorspronkelijk voorzag het plan in een onderdoorgang onder de appartementen die boven het pand van garage Stam gesitueerd zijn. Hiermee kon het parkeerterrein achter de showroom voor auto's toegankelijk worden gemaakt. Deze onderdoorgang bestond ook in het verleden toen er nog een bezinepomp was gevestigd. Na overleg met de bewoners (VVE) van de appartementen is de onderdoorgang geschrapt.

Parkeerplaatsen aan de Nieuwlandseweg . In de oorspronkelijke plannen waren hier 3 extra parkeerplaatsen gerealiseerd, hetgeen ten koste zou gaan van de bestaande groenstrook. Na overleg met bewoners van het appartementencomplex aan de Nieuwlandseweg/hoek Bosdrift is echter besloten deze wijziging niet in de plannen op te nemen.

Winkels voor derden. In het project is plaats voor circa 290m2 winkels voor derden. Een aantal ondernemers in Chatham heeft (in het verleden) aangegeven wellicht interesse te hebben om mee te verhuizen. Aan de andere kant hebben een aantal bewoners boven het pand aan de Bosdrift gesteld dat bepaalde winkelinvullingen ongewenst zijn. Bewoners zijn daarbij bezorgd over winkels die mogelijk geuroverlast of geluidsoverlast kunnen veroorzaken. In de vervolgfase zal hierover in nader overleg getreden moeten worden met betrokken partijen.

Fietsenstalling: deze zal onder de woningen bij de entree van de supermarkt worden gerealiseerd.

Winkelwagens: een opstelplaats zal worden gerealiseerd onder de woningen, waarbij de winkelwagens via een geluidsarme ondergrond de winkel inrijden.

Plaatsing milieucontainers. Hierover kan geen uitspraak worden gedaan, aangezien dit een verantwoordelijkheid van de gemeente is. Vanzelfsprekend zijn de initiatiefnemers wel bereid een en ander in de discussie mee te nemen. De zorgen spitsen zich toe op geluidoverlast en mogelijke vervuiling rondom.

Verlenging groene vinger: in de plannen is een verlenging opgenomen van de middenberm aan de Bosdrift ter hoogte van de Piet Heinstraat. Op dit moment is het een wegdek, hetgeen een erfenis is uit de tijd dat er nog een benzinestation onder de appartementen naast het garagepand was. Het is de vraag of het verlengen van deze middenberm bevorderlijk is voor de verkeerscirculatie.
Hierover willen we in het vervolgtraject graag nadere afstemming hebben met de gemeente.

Bewoners van de appartementen boven garage Stam.
Er is meermalen overleg geweest met het bestuur van de VvE en bewoners van de bovengelegen appartementen. Dit heeft geresulteerd in een document met voorgestelde aanpassingen, zodat het wooncomfort gehandhaafd blijft. Het betreft hier o.a.:

- het aanbrengen van een luifel aan de voorzijde ter voorkoming van geluidoverlast en inkijk op de balkons;
- het beschikbaar stellen van 1 parkeerplaats per appartement in de parkeerkelder;
- diverse aanvullende maatregelen zoals onder andere het aanbrengen van geluids- en brandwerende voorzieningen;
- het platte dak wordt aangepakt en voorzien van een combinatie van sedum en zonnecollectoren. Dat zorgt voor een prettiger aanzicht, koeling en minder geuroverlast van het dak op hete dagen;
- daarnaast wordt bekeken over bepaalde (bouwkundige) wensen van de VVE gecombineerd kunnen worden met een verbouwing van het garagepand.

Bij verdere uitwerking van de plannen zal overleg met het bestuur van de VVE blijven plaatsvinden.

6.2. Chatham

Zoals in paragraaf 2.1 (met een meer gedetailleerde beschrijving in de bijlagen Ia, Ib) is gesteld, is een **uitbreiding** van de bestaande supermarkt om meerdere redenen niet realistisch en onhaalbaar, zowel kwalitatief vanuit commercieel oogpunt als voor de bovenbewoners. Daarbij kunnen er onvoldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd en blijft de bevoorrading op traditionele wijze geschieden.

Bovenbewoners hebben aangegeven, dat zij de supermarkt het liefste zouden behouden op de huidige locatie, dit ondanks de overlast en de niet optimale bedrijfsvoering. Voor Hoogvliet is dit echter geen alternatief: het oppervlak en de fysieke beperkingen van het gebouw maken het onmogelijk een toekomstbestendige supermarkt te huisvesten. Zie ook par 3.1. en bijlage Ia.

Voor de bewoners lijkt onzekerheid de belangrijkste factor. Men weet wat men nu heeft en op dit moment weet men niet wat er zal komen.

Bij een verhuizing van Hoogvliet naar de Bosdrift stelt de gemeente als voorwaarde dat de bestemming supermarkt van het huidige pand in Chatham verdwijnt en dat er een plan wordt gemaakt om deze ruimte in te vullen. Een en ander is beschreven onder punt 3.2.

Zoals bij punt 3.2 is beschreven, worden met name de mogelijkheden onderzocht om alternatieve functies te huisvesten, waarbij de gedachte uitgaat naar sociaal-maatschappelijke en zorgfuncties.

Zoals eerder aangegeven, wordt er momenteel concreet gekeken voor een herinvulling met een zorgfunctie. Een gespecialiseerde ontwikkelaar heeft hiertoe reeds een concept-plan gemaakt, waarvoor een aantal zorgverleners hun interesse hebben aangegeven. Zie ook par. 3.4

6.3. Actuele situatie Hoogvliet Chatham

Investeringen in de supermarkt zijn, in verband met de planvormingen, de laatste jaren zoveel als mogelijk voorkomen. Daarnaast is het zo dat de marginale exploitatie van de supermarkt het plegen van investeringen ook niet toelaat. Om de supermarkt open te kunnen houden tot het moment van verplaatsing zijn er inmiddels helaas wel noodzakelijke investeringen gedaan. De supermarkt is dan ook beperkt verbouwd. Belanghebbenden zijn hierover als volgt geïnformeerd:

Reeds lange tijd zijn er al plannen voor relocatie van de Hoogvliet-supermarkt gelegen aan de Admiraal de Ruyterlaan 16. De planvorming hiervan neemt helaas meer tijd in beslag dan aanvankelijk werd verwacht. De Hoogvliet-supermarkt is inmiddels sterk verouderd, dit geldt niet alleen voor de uitstraling maar ook voor de techniek zoals bijvoorbeeld de koeling, koel- en vriesmeubels, alsook achter de schermen. Met regelmaat laat deze techniek het afweten, met grote bijbehorende gevolgen. In verband met de voorgenomen relocatie is de techniek afgelopen jaren steeds gerepareerd en met beperkte middelen 'opgelapt' maar inmiddels is een punt bereikt dat dit niet meer kan. Het is onmogelijk om de supermarkt in de huidige staat, geopend te houden tot aan het moment van een relocatie. De techniek zal dan ook op zeer korte termijn vervangen worden, tijdens deze sluiting wordt er gelijk van de gelegenheid gebruik gemaakt om ook overig onderhoud aan de supermarkt te plegen. Het uitvoeren van deze werkzaamheden betekent niet dat de relocatie-plannen van de baan zijn. Deze plannen zijn nog steeds actueel en noodzakelijk.

Diverse inrichting, zoals de nieuwe koelingen en vriesmeubels, stellingen etc. kunnen worden hergebruikt. Dit kan worden gebruikt bij een verhuizing naar de Bosdrift of worden ingezet bij andere Hoogvliet-winkels.. Het gebruik blijft derhalve niet beperkt tot de huidige supermarkt aan de Admiraal de Ruijterlaan.

7. Participatie en communicatie

Het project is 2 maal besproken in de Commissie RO/EZ van de Gemeenteraad: op 13 juni 2019 en op 27 oktober 2021.

Volgens de Commissie werd onvoldoende aangetoond, dat er draagvlak was voor de relocatie van Hoogvliet. In de Commissievergadering van 2021 is gesteld, dat Hoogvliet en Stam middels een gedegen participatieproces dienden aan te geven, dat er in de wijk voldoende draagvlak was voor het plan.

Zowel Hoogvliet als Stam onderkennen het belang van participatie van de wijk(bewoners). Rekening houdend met de uitspraak van de Commissie hebben Hoogvliet en Stam vervolgens adviesbureau De Selectie benaderd om het participatieproces op te pakken en uit te voeren. Met behulp van participatie wil Hoogvliet een beter plan maken.

Na gesprekken met beide VvE's, omwonenden, een inloopavond en twee bewonersbijeenkomsten in 2017 is in 2019 adviesbureau De Selectie ingeschakeld om het participatieproces met omwonenden en stakeholders verder vorm te geven. De Selectie is een strategisch adviesbureau met veel ervaring met participatietrajecten. Zowel voor gemeentes (Amsterdam, Utrecht, Hilversum, Amersfoort) als projectontwikkelaars en woningcorporaties.

Hoogvliet en De Selectie hebben samen tot doel gesteld om participatie in te zetten om het plan, de verhuizing, beter te maken met hulp van betrokkenen: buren, buurtbewoners en stakeholders.

Onderzoek

Om te onderzoeken wat het sentiment in de wijk was over de mogelijke verhuizing zijn we gestart met een website en een onderzoek in de wijk. Het onderzoek is door middel van flyers in de wijk bekend gemaakt en buurtbewoners werden gevraagd om hun mening te geven in deze korte en eenvoudige enquête.

In de enquête werd simpelweg gevraagd hoe men tegen een mogelijke verhuizing naar de Bosdrift stond, met als antwoordmogelijkheid: positief / ja, mits / neutraal / nee, tenzij / negatief. Ook hebben we gevraagd naar een motivering.

In totaal zijn zo'n 600 flyers verspreid. 165 huishoudens hebben de enquête ingevuld. Het volgende kwam daaruit:

Hieruit blijkt dat 1/3e het niet ziet zitten, 1/3e neutraal is of nog vragen heeft en 1/3e is voorstander van de komst van de winkel. Uit de reacties op de enquête halen wij de volgende twee belangrijke **aandachtspunten** uit de buurt:

- Verkeer: omwonenden hebben zorgen over verkeersdrukte, parkeeroverlast en hinder van het laden en lossen van vrachtwagens
- Geluidsoverlast: omwonenden vrezen dat de komst van een supermarkt voor geluidsoverlast gaat zorgen. Bijvoorbeeld door de vrachtwagens en de boodschappenkarretjes

De **pluspunten** vanuit de buurt:

- Winkel: Een uitgebreider assortiment met meer biologische producten
- Locatie: een moderner en groter pand en een betere bereikbaarheid voor de buurt.

Men kon zich via de website meteen aanmelden voor de nieuwsbrief en voor de klankbordgroep.

Klankbordgroep

Er hebben zich 35 mensen, die in de omgeving van de Bosdrift wonen, aangemeld voor de klankbordgroep. Deze mensen hebben een uitnodiging gehad voor de eerste bijeenkomst waarvoor zich uiteindelijk 10 mensen hebben aangemeld. Adviesbureau De Selectie heeft zich met de klankbordgroep gericht op de mensen die 'ja, mits' en 'nee, tenzij' hebben ingevuld in de enquête. Mensen die mee wilden denken over hoe we een supermarkt goed in de wijk kunnen opnemen. Tijdens de eerste bijeenkomst is in gezamenlijkheid het proces vastgesteld en het doel van de klankbordgroep: "samen kijken hoe we de belangen van Hoogvliet en de buurtbewoners zo dicht mogelijk bij elkaar kunnen brengen".

We hebben het proces samen vormgegeven. De wens uit de groep was dat zij wilden worden bijgepraat over een aantal onderwerpen, met name verkeer en parkeren, maar ook alles rond het gebouw. Daarom is afgesproken om Goudappel te vragen het verkeer- en parkeeronderzoek toe te lichten en SUM architecten het plan te laten toelichten, zodat in de vervolgbijeenkomsten inhoudelijk betere gesprekken konden worden gevoerd. En zo is dat ook gegaan. Zie bijlage IV voor een uitgebreider verslag.

Uit de gesprekken met de klankbordgroep is uiteindelijk een lijst met zorgen, kansen en ideeën gekomen en een voorstel voor de toekomstige samenwerking met Hoogvliet: samen komen tot een convenant waarin de gemaakte afspraken worden vastgelegd, zodat ook in de toekomst hierop kan worden teruggevallen.

De belangrijkste punten die uit de gesprekken zijn voortgekomen staan hieronder, met daarachter een eerste reactie van Hoogvliet *cursief*.

- Verkeer en parkeren
    - De zorg is afgenomen over het auto parkeren maar er is wel blijvende zorg over de toename van verkeer op de Bosdrift en daarmee wachttijd en veiligheid bij de toegang naar de Diependaalselaan. Dit ondanks dat uit de rapportage van Goudappel blijkt dat e.e.a. voldoet. *Dit overleggen we graag nader met gemeente Hilversum;*
    - Kunnen er maatregelen komen om de snelheid van verkeer te beperken ter hoogte van de toekomstige supermarkt. *Wat Hoogvliet betreft een goed idee, te bespreken met gemeente;*
    - Maak parkeergelegenheid voor minder validen. *Wat Hoogvliet betreft een goed idee, te bespreken met gemeente;*

- Maak afspraken over laad- en lostijden. *Laden en lossen vindt na 07:00 uur en niet later dan 19:00 uur plaats. Met de begraafplaats zijn aparte afspraken gemaakt en ook met de Goudenregenboogschool en de Montessori worden afspraken gemaakt, waarbij is afgesproken dat de bevoorradingsauto's niet komen op de momenten dat de scholieren van en naar de school gaan.*
- Voer een akoestisch onderzoek uit, waarin ook glasbakken en winkelwagens worden meegenomen. *Hoogvliet zal dit in een latere fase uitvoeren, dit maakt onderdeel uit van een omgevingsvergunning.*

- Luifel en open ruimte onder de appartementen
  - Voor bewoners boven het pand is het prettig een brede luifel te hebben tegen licht en geluid. *In de huidige plannen is een brede luifel opgenomen;*
  - Een goed verlichtingsplan met weinig strooilicht naar buiten toe in de nacht. Het liefst licht met een natuurlijke look en kwaliteitsmaterialen. Lantaarns geven een bak licht om het gebouw. Dat is niet handig. Mogelijkheden: verlichting met ledstrip. Op het gedeelte dat je af wilt schermen kunnen spots gebruikt worden , zodat er geen strooilicht in de omgeving komt en ook niet bij de woningen. *Voor wat betreft verlichting aan het gebouw en op het terrein van de supermarkt wordt hier rekening mee gehouden. Voor wat betreft de openbare verlichting zal dit vormgegeven moeten worden door de gemeente;*

- Laden en lossen & de achtergevel
  - De gevel mag opgewaardeerd worden. Van binnen kan, maar van buiten is beter en handiger. Integraal aangepakt: met uitstraling en ook de groenstrook die ervoor zit. *De gevels hebben in de huidige situatie niet de uitstraling die Hoogvliet wenst voor in de nieuwe situatie, er is namelijk achterstallig onderhoud en de gevels zijn gedateerd. Hier zal de architect een ontwerp voor maken;*
  - Vleermuizenkasten en bijenhotels en vogelkastjes in het metselwerk aan de achterkant van de gevel. *Er zullen vogelkastjes en bijenhotels worden geplaatst, vleermuizenkasten zal nog nader moeten worden bekeken;*

- Voorkomen verrommeling en openbare ruimte
  - Afval voorkomen is belangrijk en hier wordt in het ontwerp rekening mee gehouden; *Afval van de supermarkt zelf wordt via de retourzendingen gefaciliteerd in de overdekte laad- en losruimte. Afval wordt in de container meegenomen, die retour gaat naar het distributiecentrum.*
  - Afvalmogelijkheden bespreken met Hoogvliet en de gemeente. Dat gaat om: privaat afval: Huisvuil van huizen en appartementen. En openbaar afval: zowel kleding en glas (en papier en PMD) als kleine prullenbakken (binnen en buiten). Dit is een moment om mogelijkheden te bespreken, omdat ze toch al met het openbaar gebied aan de slag gaan. Het verdient wel aandacht. Iets groter kijken dan het gebied om de Hoogvliet heen: op buurtniveau naar kijken - verdient in ieder geval aandacht. *Openbaar afval is ter beoordeling door gemeente. Afvalbakken in directe omgeving supermarkt (ook binnen) wordt opgepakt door Hoogvliet;*
  - Goed buitenruimte ontwerp. Gaat ook over comfort en niet laten verrommelen. *De invulling en detaillering van de infrastructuur worden later in het proces afgestemd met de gemeente. Comfort is ook in het belang van Hoogvliet;*
  - Kwaliteit van het groen verbeteren (en zo biologisch mogelijk). Groen hoeft niet per se weg. Als dat goed is, hoeft dat zeker niet. Het kan mooier waarschijnlijk. *Huidig groen is eigendom gemeente, wordt meegenomen in nadere uitwerking met gemeente. In het ontwerp wordt de groene middenstrook tegenover de Piet Heinstraat weer aangeheeld;*

- Robuuste, natuurlijke materialen toepassen: hout of staal. Natuurlijke straat met veel groen, uitstraling handhaven. Er moet iets met het openbaar gebied gedaan worden. Gedeeltelijk gemeentegrond en gedeeltelijk Hoogvliet. Daar zul je elkaar moeten vinden. Bijvoorbeeld betonproducten met houten zittingen en houten randen. *Uitwerking en materialisering volgt nadat de infra-plannen concreet zijn. Het duurzaamheidsthema is een actueel onderwerp bij Hoogvliet, materialisering zal afgestemd worden met de gemeente;*
- Oproep voor Hoogvliet: budget maken voor het toevoegen van kwaliteit in de buitenruimte. Input vanuit de klankbordgroep om daarvoor budget van Hoogvliet te krijgen en gemeente te verleiden buitenruimte te upgraden. De trottoirs zijn toe aan een opfrisbeurt. *Het heeft voorkeur van Hoogvliet dat de trottoirs in de directe omgeving van de supermarkt vernieuwd worden, dit zal afgestemd worden met de gemeente. Wellicht is het mogelijk om bestaande onderhoudsplanningen van de gemeente af te stemmen op de ontwikkeling van de supermarkt. Voor wat betreft overige toevoeging van kwaliteit in de buitenruimte: daar kan naar gekeken worden en dat is bespreekbaar;*
- Geluiddempende materialen: asfalt op de weg om geluid te voorkomen. En door de vorm van het materiaal kan je daar iets mee. *Het geluid zal moeten voldoen aan de geldende normen, materialisering speelt hier zeker een rol en zal nader onderzocht moeten worden;*
- Voldoende prullenbakken: een prullenbak bij de hand helpt. Maar wel met elkaar in gesprek over schoonmaakbeleid: tot waar gaat het personeel van Hoogvliet met de prikker rond? Over schoonmaakbeleid maakt de buurt graag afspraken met Hoogvliet. *Voor opening van de supermarkt zullen we een overleg inplannen met de buurt om dergelijke punten te bespreken.*

- Overig
  - Weinig reclamevoering: geen felle lichtreclamebakken op de gevel en reclameposters aan de voorkant. *Op een aantal punten is reclamevoering nodig, naar onze mening is Hoogvliet reclame redelijk ingetogen. Reclame zal een onderdeel zijn van de omgevingsvergunning en zal worden beoordeeld door de Welstandscommissie. Na sluitingstijd zal het licht van de reclame worden uitgeschakeld;*
  - Goed nadenken over een routing van de bezoeker met zijn winkelwagen naar de auto's: vlak straatprofiel en auto te gast. *Dit heeft ook zeker de voorkeur van Hoogvliet;*
  - Verblijfskwaliteit en waardevolle ontmoetingsplekken: bijvoorbeeld bankjes in het groen zetten in de middenstrook. Of een koffiecorner of bakkertje toevoegen. *De supermarkt is een ontmoetingsplek, zeker voor ouderen, ook beschikt de Hoogvliet Supermarkt over een koffiecorner en een verse bakkerij. Bankjes in het openbaar groen is ter beoordeling aan de gemeente;*
  - Openingstijden: afspraken over maken met de wijk als goede buren. *Bij Hoogvliet is er bereidheid om met elkaar in gesprek te blijven, ook na opening van de supermarkt. Dat zou kunnen door een regulier overleg te creëren waarin de vertegenwoordigers uit de directe omgeving en de buurt samen met Hoogvliet periodiek alle relevante aangelegenheden met elkaar bespreken.*

Op 11 oktober 2023 is de lijst met wensen in de klankbordgroep besproken met vertegenwoordiging van Hoogvliet Beheer erbij. Zo konden de afspraken worden bevestigd, aangescherpt of verduidelijkt. Dat overleg is goed verlopen en er volgt nog een terugkoppeling op enkele vragen die uit het overleg zijn voortgekomen. Deze lijst vormt straks de basis voor het convenant dat we tussen klankbordgroep en Hoogvliet willen opstellen.

***Samenvattend**: het participatieproces is constructief doorlopen. Zoals uit bovenstaande tekst blijkt zullen diverse punten nog nader vormgegeven moeten worden in het ontwerpproces. Ook uitgangspunten van de gemeente spelen hierin een rol. Het is vanzelfsprekend dat diverse punten in deze fase van het proces nog onduidelijk zijn. Met name het onderdeel verkeer speelt een belangrijke rol, evenals een toename in drukte. Bewoners hebben aangegeven afspraken in een convenant vast te willen leggen en ook na de verhuizing een wijze van overleg willen voortzetten met Hoogvliet.*

Naast de klankbordgroep zijn er trajecten ingezet met de begraafplaats, de beide scholen in de buurt en de VvE Nieuwlandseweg. Dat zijn de appartementen boven de Stamgarage. Met hen hebben we een vergelijkbare lijst opgesteld als met de klankbordgroep. We hopen dit op korte termijn met de VvE af te kunnen ronden.

Er volgt een terugkoppeling aan de buurt, met daarin de uitkomsten van de gesprekken met de buurt en klankbordgroep. Met andere woorden: feedback over wat we hebben besproken en tot welke afspraken en verbeteringen in het plan dat heeft geleid. Dit zal binnenkort geschieden middels een huis-aan-huis verspreide flyer en verwijzing naar de nieuwe informatie, rapporten, etc. op de website. Als mensen naar aanleiding van die informatie alsnog betrokken willen worden dan is daar ruimte voor in de klankbordgroep.

Actiegroep

Tenslotte is er is nog een groep tegenstanders die zich heeft verenigd in de 'Actiegroep Hoogvliet'. Zij hebben in juni 2023 geflyerd in de wijk, met het verzoek aan te geven hoe men tegen een verhuizing van Hoogvliet kijkt. In de tekst van de flyer zijn allerlei argumenten tegen de komst opgenomen. Een flink aantal punten zijn feitelijk onjuist. Sinds juli hebben we geprobeerd een afspraak te maken met deze groep, zodat zij een hoofdstuk in ons participatieverslag kunnen invullen met redenen waarom de verhuizing geen goed idee zou zijn. Tot op heden (eind oktober 2023) is het ons niet gelukt om een kennismaking te organiseren. Tot het zover is nemen we (bij gebrek aan beter) de tekst uit de flyer op in het participatieverslag.

8. Te ondernemen vervolgstappen

Indien de gemeente zich achter het initiatief schaart en er nadere voorwaarden en uitgangspunten worden aangegeven, zal het project in detail worden uitgewerkt.

De meest belangrijke activiteiten voor het vervolg zijn:

a. Verdere detaillering en uitwerking voor het pand van Stam
b. Uitwerking van de opties voor Chatham
c. Voorbereiding wijziging bestemmingsplan

9. Continuering participatie en informatieverstrekking

Als het besluit wordt genomen om het project verder uit te werken, blijft de communicatie en het overleg met de buurt en stakeholders doorgaan. De participatie en communicatie is niet ingezet om een vinkje te halen maar om samen met de buurt een beter plan te maken. Die afstemming gaat door tot de winkel is opgeleverd en de communicatie is overgedragen aan de supermarktmanager.

10. Planning

Het beginpunt van de planning is het moment dat de gemeente positief advies uitbrengt in het kader van het vooroverleg. Hiertoe zal de gemeente de kaders en voorwaarden dienen te formuleren. Op basis daarvan kan het project verder worden uitgewerkt.

Voor het pand van garage Stam is verdere uitwerking van de plannen relatief eenvoudig omdat hiervoor reeds een invulling is. Als de gemeente haar bereidheid tot medewerking heeft uitgesproken, kunnen alle werkzaamheden en onderzoeken ten behoeve van het opstellen van het bestemmingsplan starten.

Voor Chatham dienen meer voorbereidende werkzaamheden te worden gedaan. Alhoewel met diverse partijen oriënterende gesprekken hebben plaatsgevonden, is er nog geen overeenstemming met een nieuwe gebruiker voor het pand waar Hoogvliet nu is gevestigd. Daarbij zijn er diverse mogelijkheden: een maatschappelijke of zorgfunctie, maar ook bijvoorbeeld detailhandel (met uitsluiting van een supermarkt)

Globale planning vanaf 2024

a. Indienen vooronderzoek en beoordelen plan door de gemeente Hilversum
b. Opstellen bestemmingsplan (ca. 20 weken)
c. B&W besluit start wettelijke procedure (2 weken)
d. Ontwerp bestemmingsplan ter inzage voor zienswijzen (6 weken)
e. Verwerken zienswijzen en voorbereiden besluitvorming
f. Beoordeling door B&W en vervolgens Commissie RO
g. Raad besluit over vaststelling bestemmingsplan (binnen 12 weken na einde ter inzage termijn)
h. Bekendmaking besluit (2 weken)
i. Plan ter inzage voor beroep (6 weken)
j. Inwerkingtreding dag na einde beroepstermijn

Totaal vergt deze procedure ca. 12 maanden (zonder bezwaar- en beroepstermijnen).

Het is de bedoeling dat de klankbordgroep actief betrokken blijft bij de verdere uitwerking van zowel het pand van Stam aan de Bosdrift als Chatham aan de Admiraal de Ruyterlaan. Overleg met direct betrokkenen zal eveneens periodiek plaatsvinden. De website zal concrete en actuele informatie blijven verschaffen.

11. Conclusie

Onderzocht is of de huidige Hoogvliet supermarkt op de huidige locatie verbouwd kan worden waarbij er voor de supermarkt een toekomstbestendige exploitatie gerealiseerd kan worden. Dit is onmogelijk gebleken. Het beleid van de gemeente onderschrijft een matige toekomstbestendigheid van de locatie, waarbij tevens wordt aangegeven dat de gemeente een onderzoektraject naar een verplaatsing steunt.

De supermarktexploitatie op Chatham is eindig. Indien de supermarkt niet wordt verplaatst dan zal de Hoogvliet supermarkt moeten sluiten en verliest wijk daarmee een zeer belangrijke voorziening, wat ten koste gaat van de leefbaarheid. Verplaatsing van de Hoogvliet supermarkt is dan ook noodzakelijk. Uit onderzoek is gebleken dat het pand van garage Stam daar de juiste locatie voor is.

De supermarkt is hier goed inpasbaar. Uit het onderzoek van Goudappel is gebleken dat de planvorming verkeerskundig voldoet, dit geldt ook voor de verkeersafwikkeling. Er is voldoende parkeergelegenheid aanwezig en dat is een forse opwaardering ten opzichte van de huidige situatie in Chatham. Ook de bevoorrading kan in de planvorming goed opgelost worden en wordt een verbetering ten opzichte van de huidige bevoorradingssituaties op de Bosdrift alsook Chatham.

Het garagepand Stam krijgt een duurzame invulling naar de toekomst toe en wordt daarnaast ook flink gemoderniseerd. De supermarkt blijft daarmee behouden voor de wijk, wat zeer belangrijk is voor de leefbaarheid. Ook voor de oude supermarktlocatie zijn voldoende mogelijkheden voor een duurzame herinvulling.